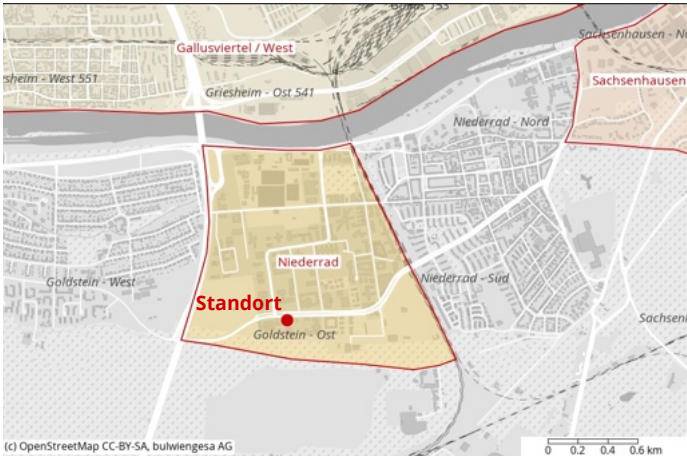


Best Practice

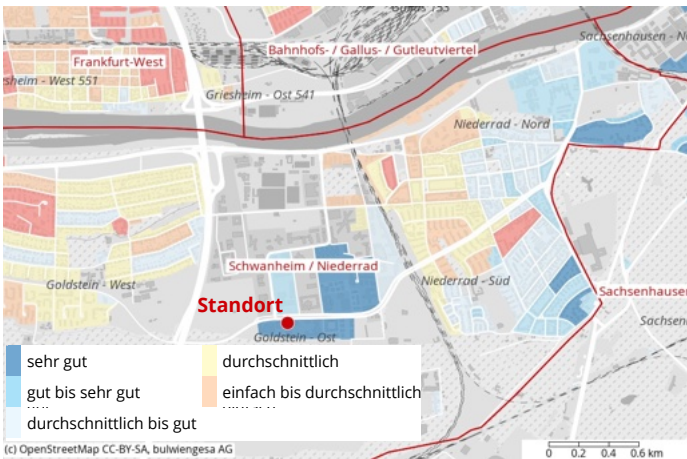
Ruby Tower (Bürozentrum Frankfurt-Niederrad)



Quelle: Bürozentrum Frankfurt-Niederrad im Büromarktgefüge, bulwiengesa



Quelle: Aufnahme bulwiengesa



Quelle: Wohnlagenkarte Frankfurt/M., bulwiengesa

Frankfurt-Niederrad war über Jahrzehnte ein Standort mit hoher Büroflächendichte. Die sogenannte Bürostadt dient heute als Vorzeigemodell für Umwandlungen eines mono-strukturierten in ein gemischt genutztes Quartier.

Basis der Planungen der Stadt war der hohe Büroflächenleerstand im Bürozentrum von fast 30 % im Jahr 2007. Gleichzeitig stand Frankfurt vor der Herausforderung, den steigenden Wohnraumbedarf in einem begrenzten urbanen Raum zu bewältigen. Die Stadt erkannte die Handlungsnotwendigkeit und entwickelte ein städtebauliches Rahmenkonzept, das schließlich in neue Bebauungspläne überführt wurde. In den nachfolgenden Jahren entstand das heutige Lyoner Quartier, das Wohnen und Arbeiten miteinander verbindet.

Ein Beispiel für eine Umnutzung in Frankfurt-Niederrad ist die Projektentwicklung Ruby Tower in der Lyoner Straße 40. Ursprünglich 1980 als Bürogebäude mit einer Mietfläche von knapp 9.700 qm errichtet und von der Deutschen Hospitality genutzt, kaufte die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen die Immobilie – samt Nebengebäude Lyoner Straße 38 – im Jahr 2017. Zwischen Anfang 2018 und Ende 2019 erfolgte dann die Umnutzung des Hochhauses.

Im Zuge der Transformation der Immobilie wurde eine Mietfläche von 7.760 qm geschaffen. In Summe sind so knapp 150 frei finanzierte Wohnungen entstanden, die eine Mietfläche von 40 bis 139 qm aufweisen. Die Mietpreise für die Wohnungen lagen nach der Neuausrichtung zwischen 12,20 und 18,10 Euro/qm.

Key Facts Ruby Tower, Frankfurt

Adresse	Lyoner Straße 40, 60528 Frankfurt/M.
Nutzung vor Umwandlung	Büro
Baujahr	1980
Bürofläche vor Umwandlung	9.700 qm MF-GIF
Mietpreis vor Umwandlung (Ø Teilraum Niederrad 2017)	11,50 Euro/qm MF-GIF
Büroflächenleerstand (Niederrad 2017)	13 %
Neue Nutzung	Mietwohnungen
Realisierungszeitraum	Q1 2018 bis Q4 2019
Entwickler	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
Mietfläche nach Umnutzung	7.760 qm
Mietpreis nach Umwandlung	12,20 bis 18,10 Euro/qm